

# 鑑定評価書（平成 26 年地価調査）

平成 26 年 7 月 18 日 提出  
土岐（県） - 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	東濃不動産鑑定事務所
土岐（県） -1	岐阜県	岐阜第1分科会	氏名	不動産鑑定士 牧野 信人 印
鑑定評価額	7,180,000 円		1㎡当たりの価格	29,200 円/㎡

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 26 年 7 月 7 日	(6) 路線価	[平成 26 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26 年 7 月 2 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等 土岐市泉が丘町6丁目94番	②地積 (㎡) ( 246 )	⑨法令上の規制等 (都) 1 低専 (50, 80)					
	③形状 1:1.2	④敷地の利用の現況 住宅 W2	⑤周辺の土地の利用の状況 中規模一般住宅の多い住宅団地（泉北団地）					
		⑥接面道路の状況 南6m市道	⑦供給処理施設状況 水道 ガス 下水					
		⑧主要な交通施設との接近の状況 土岐市 2.9km	(その他)					
(2) 近隣地域	①範囲 東 100 m、西 100 m、南 80 m、北 150 m ②標準的使用 戸建住宅地							
	③標準的画地の形状等 間口 約 15.0 m、奥行 約 17.0 m、規模 250 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性 特記事項	特にな 街路 基準方位 北 6 m市道	交通施設 土岐市駅 北西 2.9km 法令規制 (都) 1 低専 (50, 80)					
	⑤地域要因の将来予測 住宅団地としてほぼ熟成しており、今後も安定的に推移するものと予測する。郊外の新興住宅団地に比し、駅距離及び低価格水準を反映して、地価は、若干の弱含みも、安定化傾向にあると予想する。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地		(4) 対象基準地の個別的要因 方位 +7.0					
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格 29,200 円/㎡						
	収益還元法	収益価格 / 円/㎡						
	原価法	積算価格 / 円/㎡						
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、JR中央線沿いの土岐市郊外の住宅団地を中心に、隣接瑞浪市の住宅団地を包含する。需要者の中心は従来からの県外及び市外の転入者から、近年は市内居住者に変化しつつある。土岐市駅徒歩圏内の住宅地は強含みの傾向にあるが、利便性に劣る郊外の住宅団地は、依然弱含みで、やや二極化の感を否定できない。需要の中心価格帯であるが、既成住宅団地のため、更地分譲は稀で判断としないが、中古住宅については、1,500万円前後である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	市街地に比較的近い戸建住宅団地で、アパート等の収益物件は皆無で、戸建賃貸も、転勤等の事情によるケースが散見される程度で規範性のある賃貸事例は殆どなく、収益還元法の適用を断念した。一方、比準価格は土岐市駅利用を前提とした住宅団地の取引事例を中心に選択し、実証的で信頼性は高い。よって、快適性を重視する住宅地域で、自用の取引が大半であることから、指定基準地等との検討を踏まえ、比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 土岐 -2	② 時点修正 [ 99.9 ] / 100	③ 標準化補正 100 / [ 104.0 ]	④ 地域要因の比較 100 / [ 103.6 ]	⑤ 個別的要因の比較 [ 107.0 ] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡) 29,100	⑦ 内訳 標準化補正 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 0.0 交通 -4.2 環境 +6.0 行政 +2.0 その他 0.0
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 土岐 -4	② 時点修正 [ 99.2 ] / 100	③ 標準化補正 100 / [ 102.0 ]	④ 地域要因の比較 100 / [ 142.7 ]	⑤ 個別的要因の比較 [ 107.0 ] / 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡) 29,200	⑦ 内訳 標準化補正 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 -0.5 交通 +5.7 環境 +33.0 行政 +2.0 その他 0.0
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 29,400 円/㎡	③ 価格形成要因の 変動状況		[一般的要因] 業界の地場産業は低迷も、東海環状自動車道により、三河とのアクセス改善。大型住宅団地が売れ残るが、市街地の小規模分譲は好調。				
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[地域要因] 熟成した住宅団地で、価格形成に影響を及ぼす地域要因の変化は見られない。				
	② 変動率 年間 -0.7 % 半年間 %			[個別的要因] 駐車場及び擁壁の整備がなされたほか個別的要因に変動はない。				

# 鑑定評価書（平成 26 年地価調査）

平成 26 年 7 月 18 日 提出  
土岐（県） - 2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	東濃不動産鑑定事務所
土岐（県） -2	岐阜県	岐阜第1分科会	氏名	不動産鑑定士 牧野 信人 印

鑑定評価額	10,500,000 円	1㎡当たりの価格	41,200 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 26 年 7 月 7 日	(6) 路線価	[平成 26 年 1 月]	31,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26 年 7 月 2 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	土岐市泉中窯町3丁目3番6番				②地積 (㎡)	254	⑨法令上の規制等	(都) 1 住居 (60,200)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(その他) (70,200)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 100 m、南 40 m、北 20 m				②標準的使用	低層住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.5 m、奥行 約 16.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 8 m 市道	交通施設	土岐市駅 北東 1.5km	法令規制	(都) 1 住居 (60,200)		
	⑤地域要因の将来予測	土岐市内にあって、駅に近い街区整然とした熟成した住宅地であり、地価はほぼ安定化傾向にあると判断される。									
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+3.0			
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	41,200 円/㎡		角地		+2.0				
	収益還元法	収益価格	22,300 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は土岐市駅利用を前提とする土岐市内の既成住宅地域であり、主な需要者は土岐市在住者である。土岐市内にあって、利便性に優れた市中心部に人口が移動しつつあり、土岐市駅徒歩圏内での不動産の価格は比較的安定している。しかし、近隣地域は市内の中心とは国道 19 号により分断されており、やや利便性に劣り、近年は土岐市駅徒歩圏外での大量分譲中の低廉宅地の影響も受けて、土地のみで 60 坪 850 万円弱程度に需要は減退してきている。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	市街地にあって街区整然とした既成住宅地域で、土岐市中心市街地に比較的近いことから一部アパート等の収益物件も存するが、自用目的の取引が中心であり、土地価格に見合う賃料水準が未成熟のため、収益価格はやや低く試算された。一方、比準価格は多数の取引事例を収集し、類似の既成住宅地の事例を選択しており、実証的で信頼性は高い。よって、比準価格を標準に、収益価格を参考に、指定基準地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -1.0
	標準地番号 土岐 -3					41,100		交通 0.0	交通 +4.0		
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -2.5
	土岐 -4					41,200		交通 0.0	交通 -3.1		
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格 41,200 円/㎡		③ 変動状況		[一般的要因] 窯業の地場産業は低迷も、東海環状自動車道により、三河とのアクセス改善。大型住宅団地が売れ残るが、市街地の小規模分譲は好調。				
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討		前年指定基準地の価格 40,000 円/㎡		[地域要因]		街区整然とした閑静な住宅地であり、価格形成に影響を及ぼす地域要因の変化は見られない。				
	代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>		標準地番号 -		[個別的要因]		個別的要因に変動はない。				
	② 変動率	年間 0%	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 不動産鑑定北川事務所	
土岐（県） -3	岐阜県	岐阜第1分科会	氏名	不動産鑑定士 北川 彰	印
鑑定評価額	4,000,000 円		1㎡当たりの価格	9,550 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 26年 7月 15日	(6) 路線価	[平成 26年 1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 26年 7月 2日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	土岐市鶴里町柿野字仲田1 2 4 5番2外				②地積 (㎡)	419	⑨法令上の規制等	(都) (60, 200)
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 50 m、南 160 m、北 50 m			②標準的使用	低層住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 17.0 m、奥行 約 30.0 m、規模 500 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	鶴里支所周辺の住宅地域	街路	基準方位 北 4.7 m 県道	交通施設	土岐市駅 南東 14.1 km	法令規制	(都) (60, 200)
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	形状 -2.0 方位 0.0			
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	9,550 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、土岐市南部の鶴里町・曾木町の旧集落を中心に肥田町・駄知町、さらには下石町・妻木町の一部に瑞浪市の一部を含めた住宅系の地域を把握する。需要者層は市内在住者等で世帯分離や買換えを目的とした地縁的選好性の高い勤労者層・自営業者が中心である。最多価格帯は更地で200万～300万円、土地・新築建物一体で1,800万～2,000万円程度と見られる。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、土岐市南部及び隣接市の既存集落のほか、同一需給圏内で比較的規範性の高い既成市街地も含めて広域的に収集した事例を選択して求めたもので、その代替性において難のない価格である。一方、収益価格は近隣地域が農家集落を主体としており、賃貸住宅が殆ど見受けられない地域であるため、適用を断念した。したがって、比準価格を標準に、表記の通り鑑定評価額を決定した。								
(8) 公示価格を標準とした	①代表標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路	地域要因
	公示価格 円/㎡	[ ] / 100	[ 100 ] / [ ]	[ 100 ] / [ ]	[ ] / 100	標準化補正		街路 交通 環境 画地 行政 その他	
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路	地域要因
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	[ 100 ] / [ ]	[ 100 ] / [ ]	[ ] / 100	標準化補正		街路 交通 環境 画地 行政 その他	
(10) 対前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 景気は依然緩やかな回復基調で継続。地方経済へのアベノミクス効果は現在のところ軽微。地価は下落幅が縮小傾向で推移。					
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地			[地域要因] 既存の家屋が散在し、隣接して多くの農地が残存する地域である。地域動向について特記すべきものはない。					
	標準地番号 公示価格 円/㎡			[個別的要因] 価格形成に影響を与える個別的要因の変動は特くない。					
②変動率		年間 -1.0 %	半年間 %						

鑑定評価書（平成 26年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社 不動産鑑定北川事務所. Row 2: 土岐（県）, 岐阜県, 岐阜第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士 北川 彰 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 7,150,000 円, 1㎡当たりの価格, 39,700 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [平成 26年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 31,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 地積 (㎡), (9) 法令上の規制等, (3) 形状, (4) 敷地の利用の現況, (5) 周辺の土地の利用の状況, (6) 接面道路の状況, (7) 供給処理施設状況, (8) 主要な交通施設との接近の状況, (都) 1住居 (60, 200), (その他)

Table with 4 columns: (1) 範囲, (2) 標準的使用, (3) 標準的画地の形状等, (4) 地域的特性, (5) 地域要因の将来予測, 東 50 m、西 100 m、南 100 m、北 20 m, 低層住宅地, 間口 約 10.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形, 土地区画整理済みの、熟成途上の住宅地域, 基準方位 北 5.5 m市道, 土岐市駅 東 1.7km, 法令 (都) 1住居 (60, 200) 規制, 区画整理後の態様が完了した地域で、一部に農地利用も残存するが、戸建住宅等の住宅系利用を中心とする地域である。近年住宅地利用の進展が見られており、地価は、落ち着いた推移が見込まれる。

Table with 4 columns: (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価方式等の適用, 低層住宅地, 方位 +2.0, 取引事例比較法, 比準価格 39,700 円/㎡, 収益還元法, 収益価格 17,000 円/㎡, 原価法, 積算価格 / 円/㎡, 開発法, 開発法による価格 / 円/㎡

Table with 2 columns: (6) 市場の特性, 同一需給圏は土岐市駅を同心円とする生活利便性に優る住宅地域である。需要者は、当市居住の30代を主体とする一次取得者を中心。市場の特性としては、土岐市中心部に近接し、地縁性に拘らない新興住宅が多く見られる住宅地域である。利便性及び住環境等も良好なことから需給は安定しており、当分の間市場は大きな変化なく推移するものと予測される。土地は800万円程度、新築の戸建物件は2,800万円程度が需給の中心となっている。

Table with 2 columns: (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, アパート等の収益物件は小中規模のものが散見され収益価格も求めたが、傾向的には供給過多の中、投資効率は相対的に低く、支払賃料も他との競争下、下落気味で、求めた収益価格は低位となった。地域の通常取引は自用目的の戸建住宅地等の取引が中心である。従って本件は、実需に基づく実際の取引の場で形成され実証性に優れる比準価格を標準として、収益価格を参考に留め、H26年1月1日公示価格との関連も検証しつつ鑑定評価額を表記の通り決定した。

Table with 10 columns: (8) 公示価格を標準とした, (9) 指定基準地からの検討, ① 代表標準地 標準地, ② 時点修正, ③ 標準化補正, ④ 地域要因の比較, ⑤ 個別的要因の比較, ⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡), ⑦ 内訳, 標準化補正, 街路 0.0, 交通 0.0, 環境 0.0, 画地 0.0, 行政 0.0, その他 0.0, 地域要因, 街路 +2.5, 交通 +5.7, 環境 +9.0, 行政 0.0, その他 0.0

Table with 10 columns: (9) 指定基準地からの検討, ① 指定基準地番号, ② 時点修正, ③ 標準化補正, ④ 地域要因の比較, ⑤ 個別的要因の比較, ⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡), ⑦ 内訳, 標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他, 地域要因, 街路, 交通, 環境, 行政, その他

Table with 4 columns: (10) 対前年標準価格等の前, ①-1対象基準地の検討, ①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討, ②変動率, 年間 -0.8%, 半年間 %, ③ 価格形成要因の変動状況, [一般的要因] 景気は依然緩やかな回復基調で継続。地方経済へのアベノミクス効果は現在のところ軽微。地価は下落幅が縮小傾向で推移。 [地域要因] 周辺で開発された新興住宅団地の分譲価格との代替性が見られる。 [個別的要因] 価格形成に影響を与える個別的要因の変動は特にない。

鑑定評価書（平成 26 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中部圏不動産鑑定所（有）
土岐（県） -5	岐阜県	岐阜第 1	氏名	不動産鑑定士 久保 輝 印

鑑定評価額	7,200,000 円	1㎡当たりの価格	21,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 26 年 7 月 16 日	(6) 路線価	[平成 26 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26 年 7 月 5 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	土岐市下石町字上小坂 1 7 5 2 番 1				②地積 (㎡)	343	⑨法令上の規制等	(都) 1 住居 (60, 200)			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	土岐市 5.9km	(その他) (60, 160)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 80 m、西 100 m、南 30 m、北 20 m			②標準的使用	低層住宅敷地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	基準方位北、4 m 市道	交通施設	土岐市駅 南 5.9km	法令規制	(都) 1 住居 (60, 160)			
(3) 最有効使用の判定	低層住宅敷地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位形状 +3.0 0.0						
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	21,200 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	13,800 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は、土岐市南部郊外の下石・妻木・駄知地区を中心として、広域的には肥田地区・土岐津地区から多治見市の南東部の住宅地域をも含む。主な需要者は、下石地区に地縁性を有する土岐市内在住の勤労一次取得者層であり、住宅用地の需要総額は土地 7 0 坪程度で 5 0 0 万円程度、土地建物総額は 2 千万円台前半～半ば程度が動きやすい。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺では共同住宅等の賃貸物件も見られるが、それらは既存地主の節税目的を主眼として建築されて供給過剰傾向にあり、土地を含めた元本価値を回収し得るにたる家賃の設定は困難な地域である。土地取引は居住の快適性重視の自目的の取引が中心であり、多数の信頼性のある取引事例も収集し得た。よって、実証性に優れた比準価格を標準とし、収益価格は参考に留め、さらには指定基準地並びに類似の公示地との検討を踏まえて、鑑定評価額を決定した。											
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路	0.0	地域要因	街路	+3.0
	公示価格	[ 99.5 ] / 100	100 [ 104.0 ]	100 [ 137.2 ]	[ 103.0 ] / 100	21,000		標準化補正	交通	0.0	環境	+31.0
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路	0.0	地域要因	街路	+2.5
	前年指定基準地の価格	[ 99.2 ] / 100	100 [ 102.0 ]	100 [ 189.9 ]	[ 103.0 ] / 100	21,100		標準化補正	交通	0.0	環境	+11.6
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討		③ 変動状況	[一般的要因] 当市の人口は減少傾向にあるが、消費税率改定前には、住宅着工件数は増加し、民間土地取引件数も増加した。								
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討			[地域要因] 陶史台を除く下石地区は、3 年間で 5 % 近く人口が減少している。								
	② 変動率			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 不動産鑑定北川事務所	
土岐（県） -6	岐阜県	岐阜第1分科会	氏名	不動産鑑定士 北川 彰	印
鑑定評価額	4,260,000 円		1㎡当たりの価格	20,500 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 26年 7月 15日	(6) 路線価	[平成 26年 1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 26年 7月 2日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	土岐市駄知町字柿添 2 3 8 5 番 2				②地積 (㎡)	208	⑨法令上の規制等	(都)準工 (60, 200)									
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(その他)										
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 20 m、南 50 m、北 100 m			②標準的使用	低層住宅地												
	③標準的画地の形状等	間口 約 13.0 m、奥行 約 16.0 m、規模 210 ㎡程度、形状 長方形																
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 7 m市道	交通施設	土岐市駅 南東 7.3km	法令規制	(都)準工 (60, 200)									
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0												
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	20,500 円/㎡		個別的要因													
	収益還元法	収益価格	10,000 円/㎡															
	原価法	積算価格	/ 円/㎡															
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡															
(6) 市場の特性	同一需給圏は、土岐市駄知地区を中心とする、概ね土岐市南部の住宅地域及び混在地域と把握する。主たる需要者は地縁性を有する個人、個人事業者、法人が大半である。窯業を地場産業とする事業所等も混在する旧来からの特性を残した地域であるが、市郊外にあって当該地域に対する選好性は相対的に弱く、需給はやや弱含みである。なお需要の中心となる価格帯は、土地（200㎡程度の宅地）のみで総額400万円強程度と見料する。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	アパート等の収益物件は小規模のものが散見され収益価格も求めたが、傾向的には供給過多の中、投資効率は相対的に低く、支払賃料も他との競争下、下落気味で、求めた収益価格は低位となった。地域の通常取引は自用目的の戸建住宅地等の取引が中心である。従って本件は、実際の取引の場で形成され実証性に優れる比準価格を標準として、収益価格を参考に留め、指定基準地並びに公示地との価格均衡に留意し、鑑定評価額を表記の通り決定した。																	
(8) 公示価格を標準とした	①代表標準地 標準地番号	土岐 -2	②時点修正	[ 99.6 ] / 100	③標準化補正	100 / [ 104.0 ]	④地域要因の比較	100 / [ 138.1 ]	⑤個別的要因の比較	[ 101.0 ] / 100	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	20,500	⑦内訳	街路	0.0	地域要因	街路	-1.0
	公示価格	29,300 円/㎡										交通		0.0	交通		+7.3	環境
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	土岐 -4	②時点修正	[ 99.2 ] / 100	③標準化補正	100 / [ 102.0 ]	④地域要因の比較	100 / [ 189.2 ]	⑤個別的要因の比較	[ 101.0 ] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	20,800	⑦内訳	街路	0.0	地域要因	街路	-1.5
	前年指定基準地の価格	40,000 円/㎡										交通		0.0	交通		+18.2	環境
(10) 対前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討	継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>		前年標準価格 21,100 円/㎡		③変動要因		[一般的要因] 景気は、依然緩やかな回復基調で推移している。地方経済へのアベノミクス効果は現在のところ軽微。地価は下落傾向を脱していない。										
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号 -		[地域要因] 地場産業である陶磁器産業は退潮気味である。		[個別的要因] 価格形成に影響を与える個別的要因の変動は特にない。										
②変動率	年間	-2.8 %	半年間	%														

鑑定評価書（平成 26年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社 不動産鑑定北川事務所. Includes address: 土岐（県） -7 岐阜県 岐阜第1分科会 氏名 不動産鑑定士 北川 彰 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 7,840,000 円, 1㎡当たりの価格 33,100 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) 路線価又は倍率, (8) 倍率種別. Includes date: 平成 26年 7月 1日, 平成 26年 7月 2日, 平成 26年 7月 15日, 正常価格, 26,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 9 columns: (1) 所在地, (2) 地積, (3) 法令上の規制, (4) 形状, (5) 敷地の利用, (6) 周辺の土地利用, (7) 接面道路, (8) 供給処理施設, (9) 主要な交通施設, (10) 標準的使用, (11) 標準的画地の形状, (12) 地域的特性, (13) 地域要因, (14) 最有効使用, (15) 鑑定評価方式, (16) 市場の特性, (17) 試算価格の調整. Includes details like: 土岐市土岐口南町3丁目8番, 237 (㎡), (都)準工(60,200), 東 50m, 西 20m, 南 100m, 北 50m, 300㎡程度, 土岐市駅 南 3.3km, 低層住宅地, 取引事例比較法, 比準価格 33,100 円/㎡, 収益還元法, 収益価格 20,200 円/㎡, 原価法, 積算価格 / 円/㎡, 開発法, 開発法による価格 / 円/㎡, 同一需給圏は土岐市駅を中心とする比較的生活利便性が高い普通住宅地の範囲である.

Table (8) 公示価格: ① 代表標準地, ② 時点修正, ③ 標準化補正, ④ 地域要因の比較, ⑤ 個別的要因の比較, ⑥ 対象基準地の規準価格, ⑦ 内訳. Includes values: 土岐 -2, [99.6/100], 100/[104.0], 100/[84.0], [100/100], 33,400, 街路 0.0, 交通 0.0, 環境 0.0, 画地 +4.0, 行政 0.0, その他 0.0.

Table (9) 指定基準地: ① 指定基準地番号, ② 時点修正, ③ 標準化補正, ④ 地域要因の比較, ⑤ 個別的要因の比較, ⑥ 対象基準地の比準価格, ⑦ 内訳. Includes values: 土岐 -4, [99.2/100], 100/[102.0], 100/[118.1], [100/100], 32,900, 街路 0.0, 交通 0.0, 環境 0.0, 画地 +2.0, 行政 0.0, その他 0.0.

Table (10) 対前年標準価格等の前: ①-1 対象基準地の検討, ② 変動率. Includes text: 前年標準価格 33,200 円/㎡, 前年指定基準地の価格 40,000 円/㎡, 年間 -0.3%, 半年間 %.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中部圏不動産鑑定所（有）
土岐（県） 5-1	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 久保 輝 印

鑑定評価額	12,000,000 円	1㎡当たりの価格	47,900 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 26年 7月 16日	(6) 路線価	[平成 26年 1月] 路線価又は倍率	39,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26年 7月 5日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	土岐市泉梅ノ木町2丁目1番				②地積 (㎡)	250	⑨法令上の規制等	(都)近商(80,300)準防		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	土岐市 1km	(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 70 m、西 80 m、南 20 m、北 20 m			②標準的使用	低層店舗敷地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	7 m市道	交通施設	土岐市駅 北東 1km	法令規制	(都)近商(80,300)準防		
(3) 最有効使用の判定	低層店舗兼住宅敷地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	48,600 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	29,900 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は市内の路線商業地域及び商住混在地域を含む。広域的には隣接市を含む幹線街路沿いの地域である。需要者は地元個人事業主、法人等を中心としている。事業用地としての需要は、土地所有よりもむしろ容易に撤退が可能な借地による出店が通常ではあるが、当該地区にあっては住宅用途としての土地需要も存し、更地で60坪1000万程度の需要は住宅用地需要としても見込まれる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は低層の店舗兼住宅、営業所等が混在する幹線道路背後の商業地域であるが、当該地域では集積度の高い都市部の商業地域とは異なり建物の賃貸市場は未成熟で、当初より賃貸目的の物件が安定的に運営できる環境ではなく収益価格は規範性に劣る。他方、土地取引は自用目的の取引が中心である。よって取引市場を反映した比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、さらには類似の公示地との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記価格のとおり決定した。										
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 -2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +0.5 交通 +2.3 環境 +2.2 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	[ 99.6 / 100 ]	100 [ 98.0 ]	100 [ 105.1 ]	[ 100 / 100 ]	47,900					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ / 100 ]	100 [ / ]	100 [ / ]	[ / 100 ]						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 当市の人口は減少傾向にあるが、消費税率改定前には、住宅着工件数は増加し、民間土地取引件数も増加した。							
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地			[地域要因] 特に大きな変化は見られない。							
	標準地番号 公示価格 円/㎡			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
②変動率		年間 -1.4 %	半年間 %								

鑑定評価書（平成 26 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 中部圏不動産鑑定所（有）. Values include 土岐（県） 9-1, 岐阜県, 岐阜第1, 氏名, 不動産鑑定士 久保 輝 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 149,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 22,100 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) 倍率. Values include 平成 26年 7月 1日, 平成 26年 7月 5日, 更地としての鑑定評価, 平成 26年 7月 16日, 正常価格, [平成 26年 1月] 路線価又は倍率 1.1 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use, Comparison), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual factors), (5) 市場の特性 (Market characteristics), (6) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and justification), (7) 公示価格 (Public price), (8) 指定基準地からの検討 (Review of designated standard land), (9) 前年標準価格等の検討 (Review of previous year's standard price), (10) 変動率 (Change rate).